

# TABLE DES MATIÈRES

## 1

### **Biens et propriété : évolutions contemporaines**..... 7

Pascale LECOCQ

professeur ordinaire à l'ULiège et chargé de cours à l'ULB.

Elisabeth JADOUL

assistante à l'ULiège et collaboratrice notariale

### **Introduction**..... 8

#### Section 1

### **Distinction des biens**..... 10

#### A. **Biens corporels immobiliers** ..... 11

1. Nature et incorporation..... 12

2. Destination..... 18

#### B. **Biens du domaine public**..... 22

1. Distinction domaine privé – domaine public..... 22

2. Cas particulier des chemins vicinaux..... 29

3. Biens sans maître..... 31

#### Section 2

### **La propriété**..... 32

#### A. **Caractères fondamentaux du droit de propriété et contentieux** ..... 32

#### B. **Étendue de la propriété immobilière**..... 40

1. L'étendue horizontale : bref aperçu de la précadastration et lien avec le bornage  
(art. 646 C. civ.) et le droit de se clore (art. 647 C. civ.)..... 43

2. L'étendue verticale..... 48

## 2

### **Relations de voisinage : illustrations jurisprudentielles récentes en matière de troubles de voisinage et de mitoyenneté** ..... 61

Sophie BOUFFLETTE

avocate et collaboratrice scientifique à l'ULiège

Elisabeth JADOU

assistante à l'ULiège et collaboratrice notariale

#### Section 1

#### **Troubles de voisinage** ..... 62

##### **Introduction** ..... 62

##### **A. Conditions d'application** ..... 63

1. La notion de voisinage ..... 63

2. Imputabilité ..... 69

3. Excessivité et environnement ..... 75

4. Un trouble engendrant un inconvénient excessif ..... 77

##### **B. Sanction : la juste et adéquate compensation** ..... 80

1. Généralités ..... 80

2. Illustrations jurisprudentielles ..... 81

3. Éléments modifiant l'étendue de la compensation ..... 82

##### **C. Éléments de procédure** ..... 86

1. Caractère autonome de l'action basée sur la théorie des troubles de voisinage ..... 86

2. Compétence ..... 88

3. Prescription ..... 88

#### Section 2

#### **Mitoyenneté** ..... 89

A. Naissance de la mitoyenneté – Article 663 du Code civil ..... 89

B. Naissance de la mitoyenneté – Article 661 du Code civil ..... 91

C. Preuve de la mitoyenneté ..... 98

D. Droits des copropriétaires mitoyens ..... 100

E. Charges des copropriétaires mitoyens ..... 104

3

**Tenants et aboutissants de la possession :  
actualités jurisprudentielles  
en matière mobilière et immobilière**..... 107

Raluca POPA  
assistante à l'ULiège

**Introduction**..... 108

Section 1

**La possession en général**..... 108

- A. **Éléments constitutifs : *corpus* et *animus***..... 108
- B. **Les vices de la possession**..... 111
- C. **Transfert conventionnel de la possession**..... 113

Section 2

**La possession dans son rôle acquisitif : l'usucapion et la règle de fond de l'article 2279 du Code civil**..... 114

- A. **La prescription acquisitive**..... 114
  - 1. Biens susceptibles d'être usucapés : les biens du domaine public..... 114
  - 2. Manière d'invoquer la prescription acquisitive..... 115
  - 3. La jonction des possessions..... 116
  - 4. La prescription acquisitive abrégée..... 122
- B. **La règle de fond de l'article 2279 du Code civil : « En fait de meubles, possession vaut titre »**..... 125
  - 1. Signification de la règle..... 125
  - 2. Conditions d'application..... 125
  - 3. Effets de la règle de fond..... 128

Section 3

**La possession dans son rôle probatoire : la règle de preuve de l'article 2279 du Code civil**..... 131

- A. **Le principe : « En fait de meubles, possession vaut présomption de titre »**..... 131
- B. **Conditions d'application**..... 133
- C. **Action en distraction**..... 137

Section 4

**La possession dans son rôle de protection : les actions possessoires**..... 138

4

**Contentieux de la copropriété forcée des immeubles  
ou groupes d'immeubles bâtis :  
chronique de jurisprudence en attendant la réforme** ..... 143

Arianne SALVÉ

assistante et maître de conférences à l'ULiège, avocate

**Introduction** ..... 144

Section 1

**Champ d'application des articles 577-3 à 577-14 du Code civil  
et possible dissolution de l'association des copropriétaires** ..... 145

Section 2

**Personnalité juridique : association principale et association  
partielle** ..... 150

Section 3

**Contentieux de la copropriété dite « par appartements »** ..... 152

- A. Questions de procédure ..... 152
- B. Action en annulation ou en réformation d'une décision d'assemblée  
générale (art. 577-9, § 2, C. civ.) ..... 159
- C. Le recouvrement des charges communes impayées ..... 165
- D. Responsabilité et qualité de gardien des parties communes  
(art. 1384, al. 1<sup>er</sup>, C. civ.) ..... 175
- E. Le sort des travaux dans la copropriété et l'article 577-9, § 4, alinéa 1<sup>er</sup>,  
du Code civil ..... 177
- F. Le contentieux entourant le syndic de copropriété – questions choisies ..... 179
- G. Contentieux visant des clauses statutaires particulières ..... 186

Section 4

**Difficultés entourant la mutation d'un lot** ..... 193

- A. Les demandes d'information adressées au syndic en vertu  
de l'article 577-11, §§ 1<sup>er</sup> et 2, du Code civil et les frais en résultant ..... 193
- B. Répartition des charges en cas de mutation du lot ..... 197
- C. Retenue des charges réclamées par le syndic en cas de mutation du lot  
et voies d'exécution en cas de contestation ..... 202

Section 5

**Actes de disposition portant sur une partie commune  
ou sur l'accessoire privatif d'un lot**..... 207

- A. Vente d'une partie commune (la conciergerie) ..... 207
- B. Vente ou rétention de l'accessoire d'un lot..... 210
- C. Autres actes de disposition sur les parties communes ..... 214

Section 6

**Mise à jour des statuts et du règlement d'ordre intérieur**..... 222



## **Titres parus dans le cadre de la Commission Université-Palais (CUP)**

Les ouvrages édités depuis 2017 sont disponibles à la vente chez Anthemis:  
tél.: +32 (0)10 42 02 90 – fax: +32 (0)10 40 21 84 – e-mail: [commande@anthemis.be](mailto:commande@anthemis.be).

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| <b>Décembre 2017 (vol. 178)</b>  | Modes alternatifs de règlement des conflits (178 pages)         |
| <b>Novembre 2017 (vol. 177)</b>  | Actualités en droit de la jeunesse (286 pages)                  |
| <b>Octobre 2017 (vol. 176)</b>   | Les sûretés réelles mobilières (236 pages)                      |
| <b>Septembre 2017 (vol. 175)</b> | Théorie et pratique de l'expertise civile et pénale (306 pages) |
| <b>Juin 2017 (vol. 174)</b>      | Responsabilité, indemnisation et recours (276 pages)            |
| <b>Mai 2017 (vol. 173)</b>       | L'accès à la justice (248 pages)                                |
| <b>Avril 2017 (vol. 172)</b>     | Le droit fiscal en 2017 (304 pages)                             |
| <b>Février 2017 (vol. 171)</b>   | Les droits du justiciable face à la justice pénale (448 pages)  |

Les ouvrages édités entre 2013 et 2016 sont disponibles à la vente chez Groupe Larcier:  
tél.: +32 (0)2 548 07 13 – fax: +32 (0)2 548 07 14 – e-mail: [commande@larciergroup.com](mailto:commande@larciergroup.com).

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| <b>Décembre 2016 (vol. 170)</b>  | Crédit aux consommateurs et aux P.M.E. (444 pages)                                  |
| <b>Novembre 2016 (vol. 169)</b>  | Les contrats commerciaux en pratique (300 pages)                                    |
| <b>Octobre 2016 (vol. 168)</b>   | Théorie générale des obligations et contrats spéciaux (442 pages)                   |
| <b>Septembre 2016 (vol. 167)</b> | Actualités du droit disciplinaire (218 pages)                                       |
| <b>Mai 2016 (vol. 166)</b>       | Droit de la construction (260 pages)  |
| <b>Avril 2016 (vol. 165)</b>     | La protection des personnes majeures (200 pages)                                    |
| <b>Mars 2016 (vol. 164)</b>      | Pot-pourri I et autres actualités de droit judiciaire (386 pages)                   |
| <b>Janvier 2016 (vol. 163)</b>   | Actualités de droit des familles (390 pages)  |
| <b>Décembre 2015 (vol. 162)</b>  | Droit administratif et contentieux (400 pages)                                      |
| <b>Novembre 2015 (vol. 161)</b>  | La vente immobilière (320 pages)  |
| <b>Octobre 2015 (vol. 160)</b>   | Actualités de droit pénal (254 pages)   |
| <b>Septembre 2015 (vol. 159)</b> | La cession d'une entreprise en difficulté (328 pages)                               |
| <b>Mai 2015 (vol. 158)</b>       | Pas de droit sans technologie (286 pages)   |
| <b>Avril 2015 (vol. 157)</b>     | Droit de la responsabilité (298 pages)  |
| <b>Mars 2015 (vol. 156)</b>      | Le Code de droit économique: principales innovations (282 pages)                    |
| <b>Février 2015 (vol. 155)</b>   | Droit patrimonial des couples (210 pages)   |
| <b>Décembre 2014 (vol. 154)</b>  | Actualités en droit des assurances (270 pages)                                      |
| <b>Novembre 2014 (vol. 153)</b>  | Insolvabilité et garanties (198 pages)  |
| <b>Octobre 2014 (vol. 152)</b>   | Les droits réels démembres (208 pages)  |
| <b>Septembre 2014 (vol. 151)</b> | Droit de l'immigration et de la nationalité: fondamentaux et actualités (388 pages) |

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| <b>Juin 2014 (vol. 150)</b>      | Questions spéciales de droit social. Hommage à Michel Dumont (488 pages)                       |
| <b>Mai 2014 (vol. 149)</b>       | Chronique de jurisprudence sur les causes d'extinction des obligations (2000-2013) (258 pages) |
| <b>Mars 2014 (vol. 148)</b>      | Actualités de droit pénal et de procédure pénale (448 pages)                                   |
| <b>Février 2014 (vol. 147)</b>   | Actualités en droit du bail (376 pages)  |
| <b>Décembre 2013 (vol. 146)</b>  | Les droits de la défense (242 pages)   |
| <b>Novembre 2013 (vol. 145)</b>  | Actualités en droit judiciaire (430 pages)   |
| <b>Octobre 2013 (vol. 144)</b>   | Actualités de droit fiscal, anno 2013 (320 pages)  |
| <b>Septembre 2013 (vol. 143)</b> | Chronique d'actualités en droit commercial (280 pages)   |
| <b>Mai 2013 (vol. 142)</b>       | Le dommage et sa réparation (224 pages)  |
| <b>Avril 2013 (vol. 141)</b>     | Actualités de droit des personnes et des familles (248 pages)                                  |
| <b>Mars 2013 (vol. 140)</b>      | Le règlement collectif de dettes (408 pages)   |
| <b>Janvier 2013 (vol. 139)</b>   | Saisir le Conseil d'État et la Cour européenne des droits de l'homme (200 pages)               |

**Pour les titres parus antérieurement à 2013 et leur état de disponibilité, voyez le site de la Commission Université-Palais (<http://local.droit.ulg.ac.be/sa/CUP/>), sous l'onglet « Éditions ».**